

(仮称) たつの市空家等対策に関する条例 (素案)

（仮称）たつの市空家等対策に関する条例（素案）について

1 条例制定の背景・目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化に伴い、空き家が増加しています。平成30年住宅・土地統計調査によりますと、本市の総住宅数は、平成25年度から5年間で1.0%増加しているのに対して、空き家の総数は同期間で19.4%増加し、その結果、空き家率は2.0ポイント上昇しています。これらのことから、今後も空き家の増加が予測されます。

	指標	H20	H25	H30
たつの市	総住宅数（戸）	29,290	31,330	31,640
	空き家総数（戸）	3,390	3,410	4,070
	空き家率（%）	11.6	10.9	12.9
兵庫県	総住宅数（戸）	2,520,700	2,733,700	2,680,900
	空き家総数（戸）	336,200	356,500	360,200
	空き家率（%）	13.3	13.0	13.4
全国	総住宅数（戸）	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家総数（戸）	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率（%）	13.1	13.5	13.6

資料：「平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）」第1-2表を抜粋

本市では、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）及びたつの市空き家等対策の推進に関する要綱により、空き家等対策に取り組んできました。

このたび、令和5年12月13日に空家法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号令和5年6月14日に公布）が施行され、行政指導等の強化が図られましたが、各市町村において従前からの課題とされていた「緊急を要する空家等※1への措置」については、「緊急代執行の規定」が設けられたものの、その対象は「特定空家等※2」に限定されたものとなっています。

また、「長屋及び共同住宅の一部空き住戸」は、空家法に規定する空家等に該当しないため、その対応に苦慮しています。

本市では、市民の安全・安心の確保及び更なる空き家等対策の推進を図るため、空家法に規定する空家等に該当しない「法定外空家等（長屋及び共同住宅の一部空き住戸）」及び「緊急を要する空家等又は法定外空家等への措置」を規定した条例の制定を行います。

※1 空家法に規定する「空家等」とは

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※2 空家法に規定する「特定空家等」とは

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれがある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

2 条例（素案）のポイント

(1) 法定外空家等の位置付け

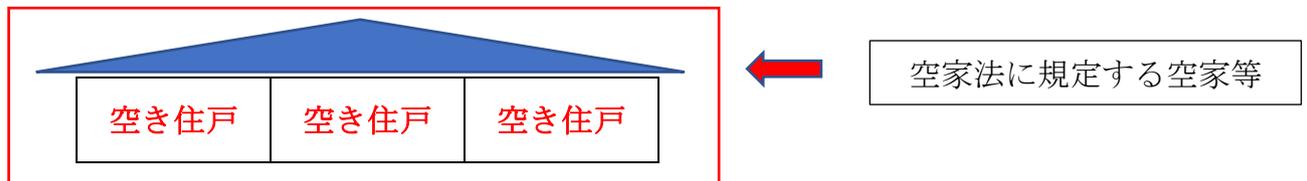
空家法に規定する空家等に該当しない以下のものを「法定外空家等」として位置付けます。

- ・居住その他の使用がなされていない長屋及び共同住宅の一部空き住戸

【参考】

◇空家法で定める長屋及び共同住宅

※全ての住戸が居住等使用がされていない状態を空家等として扱います。



◇条例で定める長屋及び共同住宅

※居住等使用がされていない一部の空き住戸を「法定外空家等」として扱います。



(2) 所有者等・市の責務

適切に管理されない空家法に規定する空家等又は法定外空家等の発生を予防するため、以下のとおり責務を定めます。

- ・所有者等

自らの責任において空家法に規定する空家等又は法定外空家等を適正に管理し、市の空家等対策に関する施策に協力するよう努力義務を課します。

- ・たつの市

空家法に規定する空家等又は法定外空家等の適正な管理に関し、必要な措置を講じるとともに、所有者等へ情報の提供やその他必要な支援を行います。

(3) 法定外空家等への対応

法定外空家等について、以下のように空家法に規定する空家等と同様の措置を行います。

- ・法定外空家等

所有者等調査、立入調査、報告徴収権の付与

- ・管理不全法定外空家等
助言・指導、勧告
- ・特定法定外空家等
助言・指導、勧告、命令、代執行

(4) 緊急安全措置

・空家法に規定する空家等又は法定外空家等について、市民の生命、身体又は財産に重大な危害が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市が必要最小限の措置を行い、その費用を所有者等に請求することができるものとします。

なお、緊急安全措置については、以下のような事案について想定しています。

【参考】

- ・剥離した外壁材、屋根材等の撤去・移動
- ・飛散防止のためのシート・ネット等の設置による養生
- ・飛散のおそれがある屋根材の打ち付け・撤去
- ・通行等に支障のある枝葉の伐採
- ・注意喚起のためのカラーコーン又はロープ、看板等の設置
- ・開放されている開口部（窓・門扉等）の閉鎖 など

3 条例（素案）の概要

項目	内容
目的	この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等及び法定外空家等に係る対策について必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図ることを目的としています。
定義	次の用語の意義について定義します。 (1) 空家等 市内に所在する法第2条第1項に規定する空家等をいいます。 (2) 法定外空家等 市内に所在する居住又は使用がされていない長屋及び共同住宅の住戸又は附属する工作物及びその敷地をいいます。 (3) 特定法定外空家等 そのまま放置すれば倒壊等の危険性がある状態又は著しく衛生上有害となるおそれがある状態、適正な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の良い生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる、市内に所在する法定外空家等をいいます。 (4) 管理不全法定外空家等 適正な管理が行われないことにより、そのまま放置すれば特定法定外空家等に該当するおそれがあると認められる、市内に所在する法定外空家等をいいます。

	<p>す。</p> <p>(5) 市民等 市内に居住、滞在、通勤、通学等をする者及び市内を通過する者をいいます。</p> <p>(6) 所有者等 空家等又は法定外空家等を所有又は管理する者をいいます。</p>
所有者等の責務	<p>1 所有者等は、自らの責任において法定外空家等を適正に管理するよう努めるものとします。</p> <p>2 所有者等は、市が実施する空家等対策に関する施策に協力するよう努めるものとします。</p> <p>3 所有者等は、空家等又は法定外空家等が周辺的生活環境又は地域に悪影響を及ぼしているために生じた紛争の当事者となった場合は、自ら当該紛争の解決に努めるものとします。</p>
市の責務	<p>市は、法定外空家等を適正に管理するための必要な施策を実施するものとします。</p>
調査の申出	<p>市民等は、管理不全な状態にある空家等又は法定外空家等を発見したときは、市に必要な調査を行うよう求めることができます。</p>
立入調査等	<p>1 市は、調査の申出を受けたときは、市内にある法定外空家等の所在及び所有者等を把握するために必要な調査を行うことができるものとします。</p> <p>2 市は、「特定法定外空家等に対する措置」の1から3までの規定に必要な限度において、法定外空家等の所有者等に対し、当該法定外空家等に関する事項の報告を求めることができます。また、市職員若しくは委任した者に、法定外空家等と認められる場所に立入調査をさせることができるものとします。</p> <p>3 市は、市職員又は委任した者を法定外空家等と認められる場所に立ちらせようとするときは、その5日前までに、所有者等にその旨を通知するものとします。なお、当該所有者等に対し通知することが困難な場合は除きます。</p> <p>4 法定外空家等と認められる場所に立入調査を行うときは、その身分を示す証明書を携帯するものとします。</p>
所有者等に関する情報の利用等	<p>1 市は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有している情報（氏名、法定外空家等の所有者等に関する情報）を、この条例の施行のために必要な限度において、内部利用することができるものとします。</p> <p>2 市は、この条例の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体、法定外空家等に工作物を設置している事業者等に、所有者等の把握に必要な情報の提供を求めることができるものとします。</p>
関係機関等との連携	<p>市は、警察その他の関係機関と連携し、必要があると認めるときは、空家等又は法定外空家等の情報提供、その他必要な協力を求めることができるものとします。</p>
管理不全法定	<p>1 市は、所有者等に、当該管理不全法定外空家等が特定法定外空家等</p>

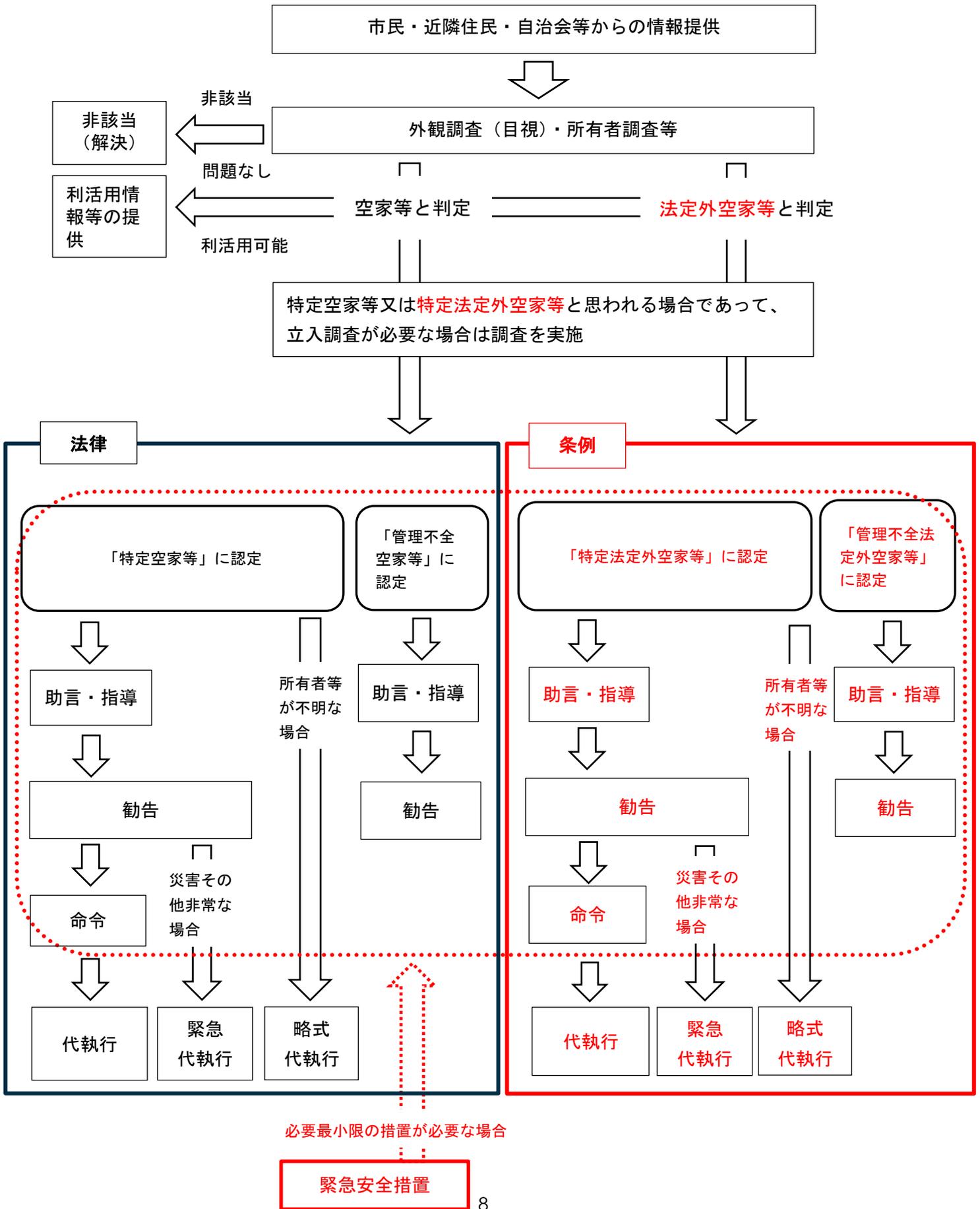
<p>外空家等に対する措置</p>	<p>にならないよう必要な助言又は指導をすることができるものとします。</p> <p>2 市は、1の助言又は指導をした場合において、なお当該管理不全法定外空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定法定外空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該助言又は指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全法定外空家等が特定法定外空家等にならないよう必要な具体的な措置を勧告することができるものとします。</p>
<p>特定法定外空家等に対する措置</p>	<p>1 市は、特定法定外空家等の所有者等に対し、当該特定法定外空家等について、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができるものとします。</p> <p>2 市は、1の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定法定外空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を行った者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができるものとします。</p> <p>3 市は、2の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができるものとします。</p> <p>4 市は、3の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならないものとします。</p> <p>5 4の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができるものとします。</p> <p>6 市は、5の規定による意見の聴取の請求があった場合は、3の規定により措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならないものとします。</p> <p>7 市は、6の規定による意見の聴取を行う場合は、3の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、6に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならないものとします。</p> <p>8 6に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができるものとします。</p> <p>9 市は、3の規定により必要な措置を命じた場合は、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても3に規定する期限までに完了する見込みがないときは、</p>

	<p>行政代執行法の規定に基づき、市が命じた者のなすべき行為を行う、又は第三者にこれをさせることができるものとします。</p> <p>10 3の規定により必要な措置を命じようとする場合、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下「命令対象者」という。）を確知することができないときは、市は、当該命令対象者の負担において、その措置を行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができるものとします。この場合、市は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならないものとします。</p> <p>11 市は、災害その他非常の場合において、特定法定外空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定法定外空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、3から8までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定法定外空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を市が行う、又は措置実施者に行わせることができるものとします。</p> <p>12 10及び11の規定により負担させる費用の徴収は、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用するものとします。</p> <p>13 市は、3の規定による命令をした場合、その事実を公表するとともに、当該事実を示した標識を当該特定法定外空家等に設置するものとします。</p> <p>14 3の規定による命令は、たつの市行政手続条例の規定は、適用しないものとします。</p>
緊急安全措置	<p>1 市は、空家等又は法定外空家等が著しく管理不全な状態にあり、その状態を放置することにより、人の生命、身体又は財産に重大な危害が及ぶおそれがあると認めるときは、当該被害を防ぐために必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができるものとします。</p> <p>2 市は、緊急安全措置を講ずるために、安全確保等の措置が必要な場合には、警察、消防その他の関係機関に協力を要請することができるものとします。</p> <p>3 市は、緊急安全措置を講じたときは、当該措置の内容を当該空家等又は法定外空家等の所有者等に通知するものとします。なお、所有者等を確知することができないときは、当該措置の内容を公告するものとします。</p> <p>4 市は、緊急安全措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができるものとします。</p>
過料	以下の者には、5万円以下の過料を科すことができるものとします。

	(1) 「立入調査等」の2の規定による報告をしない、若しくは虚偽の報告をし、又は立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者 (2) 「特定法定外空家等に対する措置」の3の規定による市の命令に違反した者
--	--

※条例の内容については、パブリックコメントを実施した後、条例案の審議を行う関係で、その趣旨を改変しない範囲で表現の修正を行う場合があります。

4 空家法及び条例（素案）による対応の流れ



5 条例制定に向けた今後のスケジュール

- ・令和7年3月市議会定例会で条例案を上程（予定）
- ・令和7年4月1日施行（予定）